



PUTUSAN
Nomor 42/PDT/2017/PT BJM.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara
- perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah mengambil putusan
sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HOWARD GENIAL, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Cempaka
XIV Nomor 33, RT. 019, RW. 005, Kelurahan Mawar,
Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin,
selanjutnya disebut sebagai Pemanding I - semula
Tergugat I;

WENNY HERLIANTY, S.H., M.Kn, pekerjaan Notaris, beralamat di
Jalan A. Yani Kilometer 14.600 Nomor 1 RT. 25 Gambut,
Kabupaten Banjar, selanjutnya disebut sebagai
Pemanding II- semula Tergugat II;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJAR, beralamat
di Jalan Menteri Empat Nomor 17 Martapura, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada:

- SYAIFUDDIN, S.H., NIP 19630311 198903 1 002, Pangkat
/Gol. Penata Tk.I (III/d), jabatan Kasi Sengketa, Konflik
dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
- NOORHANI, S.Sit., NIP 19770906 199703 2 002,
Pangkat/ Gol Penata Tk. I (III/d), Jabatan Kasubsi
Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Banjar;
- FAHRIANSYAH, S.H., NIP 19620807 198103 1 003,
Pangkat/Gol Penata (III/c), Jabatan Kasubsi Perkara
Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
- RISYAD ABROR WIBAWA, S.H., NIP 19891101 201402
1 001, Pangkat/Gol Penata Muda (III/a), Jabatan Analis
Permohonan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada
Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
- HUSNAYADI HERLIZA, S.H., M.H., NIP 19690407
198903 1 002, Pangkat/Gol Penata Tk.I (III/d), Jabatan
Kasi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan

Halaman 1 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM



pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Kalimantan Selatan;

- ANNA NUR PRATIWI, S.ST., NIP 19860314 200604 2 004, Pangkat/Gol Penata Muda (III/a), Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan;
- MURSYID, NIP 19610406 198303 1 004, Pangkat/Gol Penata Muda (III/a), Jabatan Pengadministrasian Umum pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan;

semuanya memilih alamat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 886/600-63.03/VIII/2016 tanggal 31 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai Pembanding III - semula sebagai Turut Tergugat;

Melawan:

H. MUHAMMAD SUHAIMI, pekerjaan Pedagang, beralamat di Jalan Mawar Nomor 18, RT. 002, RW. 001, Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ZAINAS SHALIHIN, S.H., dan BAYU ANGGORO, S.H., Advokat pada Kantor Hukum ZAINAS SHALIHIN, S.H., berkedudukan dan berkantor di Jalan Perdagangan Komplek Gilang Persada Nomor 52 RT. 23 Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding - semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 42/Pdt/2017/PT BJM, tanggal 2 Juni 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding;
- 2 Membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017, yang amar berbunyi sebagai berikut:

Halaman 2 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM



DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum membuat Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011;
- Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011 yang dibuat oleh Wenny Herlianty, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banjar (Tergugat II);
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 582, Gambar Situasi Nomor 545/1978, tanggal 7 Juli 1978, atas nama Haji Muhammad Suhaimi bin Haji Hasbullah telah dibalik nama menjadi Tergugat I melalui Turut Tergugat;
- Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
- Menghukum Turut Tergugat menaati isi putusan pengadilan ini;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.616.000,00 (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah).

Membaca Akta permohonan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., tanggal 12 April 2017, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Martapura Kuasa Pembanding I - semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding I - semula Tergugat I telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura



sesuai suratnya tanggal 17 April 2017 No.W15-U3/719/Pdt.04.10/IV/2017 kepada Kuasa Terbanding - semula Pengugat tanggal 26 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding I - semula Tergugat I telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Martapura kepada Pembanding II - semula Tergugat II tanggal 19 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding I - semula Tergugat I telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Martapura kepada Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat tanggal 18 April 2017;

Membaca Akta permohonan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., tanggal 12 April 2017, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Martapura Pembanding II - semula Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding II - semula Tergugat II telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 18 April 2017 No.W15-U3/724/Pdt.04.10/IV/2017 kepada Kuasa Terbanding - semula Pengugat tanggal 26 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding II - semula Tergugat II telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarbaru, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 18 April 2017 No.W15.U3/723/Pdt.04.10/IV/2017 kepada Pembanding I - semula Tergugat I tanggal 25 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding II - semula Tergugat II telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti



Pengadilan Negeri Martapura kepada Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat tanggal 19 April 2017;

Membaca Akta permohonan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., tanggal 13 April 2017, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Martapura Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 17 April 2017 No.W15-U3/703/ Pdt.04.10/IV/2017 kepada Kuasa Terbanding - semula Pengugat tanggal 26 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarbaru, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 17 April 2017 No.W15.U3/702/Pdt.04.10/IV/2017 kepada Kuasa Pembanding I - semula Tergugat I tanggal 25 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., yang menerangkan bahwa permohonan banding Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura kepada Pembanding II - semula Tergugat II tanggal 20 April 2017;

Membaca memori banding dari Pembanding I - semula Tergugat I tanggal 3 Mei 2017 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 3 Mei 2017, relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding, sebagai berikut:

- Kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 12 Mei 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 5 Mei 2017 No.W15-U3/824/Pdt.04.10/V/2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepada Pembanding II - semula Tergugat II tanggal 8 Mei 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura;
- Kepada Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat tanggal 8 Mei 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura;

Membaca memori banding dari Pembanding II - semula Tergugat II tanggal 3 Mei 2017 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 3 Mei 2017, relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding sebagai berikut:

- Kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 17 Mei 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 9 Mei 2017 No.W15-U3/852/Pdt.04.10/V/2017;
- Kepada Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat tanggal 9 Mei 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura;
- Delegasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin sesuai surat Ketua Pengadilan Negeri Martapura tanggal 9 Mei 2017, No.W15-U3/849/Pdt.04.10/5/2017, perihal mohon bantuan pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Tergugat I / Pembanding I perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp.;

Membaca memori banding dari Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat tanggal 3 Mei 2017 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 3 Mei 2017, relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding sebagai berikut:

- Kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 12 Mei 2017, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin guna memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Martapura sesuai suratnya tanggal 5 Mei 2017 No.W15-U3/827/Pdt.04.10/V/2017;
- Kepada Pembanding II - semula Tergugat II tanggal 8 Mei 2017, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Martapura;
- Delegasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin sesuai surat Ketua Pengadilan Negeri Martapura tanggal 5 Mei 2017, No.W15-U3/828/Pdt.04.10/V/2017, perihal mohon bantuan pemberitahuan dan penyerahan

Halaman 6 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



memori banding kepada Tergugat I / Pembanding I perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp.;

Membaca kontra memori banding dari Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 24 Mei 2017 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 24 Mei 2017;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp., kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat tanggal 17 Mei 2017, kepada Pembanding II - semula Tergugat II tanggal 12 Mei 2017, kepada Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat tanggal 9 Mei 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura dan delegasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin sesuai surat Ketua Pengadilan Negeri Martapura tanggal 9 Mei 2017, No. W15-U3/851/Pdt.04.10/5/2017, perihal mohon bantuan pemberitahuan *inzage* banding perkara perdata kepada Pembanding I - semula Tergugat I;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I - semula Tergugat I, Pembanding II - semula Tergugat II dan Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Hukum Pembanding I - semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tanggal 3 Mei 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Yudex Facti melanggar Pasal 162 RBg/136 HIR

1. Pasal 162 RBg/136 HIR, menentukan :

“Tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”;

Eksepsi ini adalah eksepsi materiil yang telah disampaikan para Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat jawaban dan dupliknya masing-masing di persidangan, namun yudex facti keliru dan tidak tepat mempertimbangkannya;



2. Eksepsi para Tergugat mengenai digabungkannya dasar gugatan “wanprestasi” dan “perbuatan melawan hukum”, yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat II melalui surat jawabannya yang dikutip kembali oleh yudex facti (putusan hal. 47 s/d hal. 50), ternyata kemudian yudex facti menurunkan pertimbangan hukum:

“Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 adalah suatu bentuk perbuatan melawan hukum sehingga formulasi gugatan Penggugat merupakan gugatan perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat, maka dengan demikian eksepsi/keberatan Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut haruslah ditolak” (putusan hal. 51 alinea 1);

Keberatan Pembanding:

Yudex facti tidak cermat membaca isi uraian posita gugatan yang secara detail mengungkapkan fakta hukum keberadaan Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 582, Gambar Situasi Nomor : 545/1978, tanggal 7 Juli 1978, atas nama Haji Muhammad Suhaimi Bin Haji Hasbullah (P.2), yang dalam pelaksanaannya didalilkan oleh Terbanding bahwa Pembanding cidera janji (wanprestasi) karena tidak membayar sisa harga tanah sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);

Yudex facti rupanya hanya focus dasar gugatan Penggugat “perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)”, vide Pasal 1365 KUHPerdara, dengan mengabaikan dasar gugatan cidera janji (wanprestasi), vide Pasal 1238 KUHPerdara.

Mestinya yudex facti menerapkan yurisprudensi vide putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 dan No. 897 K/Sip/Pdt/1997, yang menurunkan abstraksi hukum “penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara”;

Yudex facti juga keliru melakukan kualifikasi ranah hukum perikatan dalam perkara *a quo*. Berdasarkan kajian hukum perdata dan ketentuan hukum yang diatur KUHPerdara, ada perbedaan prinsip antara cidera janji (wanprestasi) dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*):



- Perikatan dilahirkan karena perjanjian atau undang-undang (Pasal 1233 KUHPerdata);
- Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian (Pasal 1313 s/d Pasal 1364, Pasal 1381 s/d Pasal 1864 KUHPerdata);
- Perikatan yang lahir karena undang-undang perbuatan manusia antara lain perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 s/d 1380 KUHPerdata);

Dalam perkara *a quo*, sangat jelas termasuk perikatan yang lahir dari perjanjian, vide Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011;

3. Eksepsi Tergugat II mengenai posita tidak sesuai petitum gugatan, yang disampaikan Tergugat II melalui surat jawabannya, yang dikutip kembali oleh yudex facti (putusan hal. 51-52), ternyata kemudian yudex facti menurunkan pertimbangan hukumnya:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat apakah ada kontradiksi antara posita dengan petitum, dan ternyata posita dengan petitum dalam gugatan Penggugat saling mendukung dan tidak saling bertentangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan terang oleh karena itu eksepsi mengenai maka eksepsi/keberatan Tergugat II mengenai ketidakcocokan antara posita yang satu dengan yang lain atau antara posita dengan petitum harus dinyatakan ditolak”. (putusan hal.53 alinea 2);

Keberatan Pembanding :

Pertimbangan hukum yudex facti jelas keliru. Sebagai bukti nyata ketidaksesuaian antara posita dengan petitum gugatan, bahwa dalam posita Penggugat menguraikan kronologis keberadaan Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dari awal sampai dengan Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa harga jual beli tanah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah), namun dalam petitum dan amar putusan yudex facti tidak ada amar *declatoir* mengenai ketidakabsahan Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 tersebut, maka menurut *argumentum a contrario*, berarti Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 tersebut tetap berstatus sah menurut hukum dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I, tetapi lebih kontradiktif lagi dengan adanya petitum No.6 dan



amar putusan baris kelima yang berbunyi : “Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia”;

Petitum No.6 yang dikabulkan yudex facti pada amar putusan baris kelima ini salah, karena :

- Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, sah;
- Tergugat I telah membayar kepada Penggugat harga tanah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- Tergugat I membayar setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tanggal 08 November 2011 (T.I-2);
- Tergugat I membayar biaya notaris;
- Tergugat I membayar biaya balik nama;
- Tergugat I membayar komisi makelar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) vide tambahan surat bukti bertanda T.I-19 dan T.I-20;

Sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 28.K/Sip/1973, tanggal 5 Nopember 1975, menurunkan abstraksi hukum : “Karena *rechtfeiten* yang diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.67 K/Sip/1975, Tgl 13 Mei 1975, menurunkan abstraksi hukum: “Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”.

4. Eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat merupakan tipu daya atau tipu muslihat yang telah disampaikan oleh Tergugat I melalui surat jawabannya yang dikutip kembali oleh yudex facti, ternyata kemudian yudex facti menurunkan pertimbangan hukum yang tidak relevan dengan substansi eksepsi Tergugat I tersebut, yang pada akhirnya menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Keberatan Pembanding:

Tipu daya atau tipu muslihat Penggugat ini diawali permintaan tolong Penggugat kepada Tergugat I untuk mengurangi pajak penghasilan yang menjadi beban Penggugat dengan cara membuat Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1), yang isinya tanah seluas 19.552 M², dijual seharga Rp. 939.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);



Tanpa menaruh curiga niat jahat Penggugat tersebut, Tergugat setuju memenuhi permintaan tolong Penggugat tersebut, dan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 dibuat dan ditanda tangani sesuai prosedur tanpa ada kekeliruan, penipuan atau paksaan, demikian diungkapkan oleh Tergugat II dan keterangan Saksi Isna Anita, jadi tidak benar Penggugat tanda tangan pada blangko kosong, dan tidak benar pula Saksi Isna Anita mengaku sebagai notaries; Menurut hukum, Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 ini sah dan mengikat, vide Pasal 1320njo. 1338 KUHPerdara; Rupanya niat jahat Penggugat tersebut dilanjutkan dengan motif ekonomi dengan ancaman membatalkan Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 (P.2) dan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1), serta balik nama Sertifikat Hak Milik No. 582, tanggal 20 Juni 1978 (P.1), melalui upaya-upaya:

- Penggugat melaporkan pidana Tergugat I (T.I-6, T.I-7) tetapi tidak berhasil;
- Penggugat menggugat Turut Tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, tetapi tidak berhasil (T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14);
- Penggugat menggugat perdata Tergugat I ke Pengadilan Negeri Martapura juga tidak berhasil (T.I-15, T.I-16);
- Penggugat secara lisan memberitahu isteri Tergugat I bahwa telah hilang tercecer Bilyet Giro Bank OCBC No.74044, tanggal 01 Februari 2012, nilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Bilyet Giro Bank BII Cabang Banjarmasin Nomor : 964681, tanggal 15 Februari 2012, nilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah); Atas dasar pemberitahuan lisan Penggugat tersebut, maka Tergugat I melalui karyawannya Noor Ichsan membuat laporan hilang ke Polsek Landasan Ulin (T.I-8) dan isteri Tergugat I kemudian minta kepada Bank yang bersangkutan untuk memblokir kedua bilyet giro tersebut (T.I-9, T.I-10); Kemudian Tergugat I menyerahkan dua bilyet giro pengganti dengan nilai yang sama, dititipkan kepada Notaris Wenny Herlianty, SH., M.Kn., dan Notaris Wenny Herlianty, SH., M.Kn. menelpon Penggugat beberapa kali untuk mengambil dua bilyet giro pengganti tersebut, tetapi Penggugat menolaknya tanpa alasan yang jelas (T.I-5).



- Penggugat tanpa alasan yang jelas tidak mencairkan Bilyet Giro Bank BII No. 964676 tanggal 01 Februari 2012 nilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Bilyet Giro Bank BII No. 964680, tanggal 01 Maret 2012 nilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Dalam perkara perdata No. 19/Pdt.G/2015/PN.Mtp (T.I-15, T.I-16), dalam petitum subsidiair, Penggugat menyatakan sah Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 dengan harga Rp. 2.000.000,- /meter atau seluruhnya Rp. 36.214.000.000,- (tiga puluh enam milyar dua ratus empat belas juta rupiah). Di sini tampak sekali motif ekonomi Penggugat mau memeras Tergugat I;

5. Eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat *error in persona* yang telah disampaikan oleh Tergugat II melalui surat jawabannya yang dikutip kembali oleh yudex facti (putusan hal. 55-56), yang ternyata oleh yudex facti ditolak;

Keberatan Pembanding:

Yudex facti melupakan Undang-undang No. 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (1), yang menentukan : “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”;

Jadi kewenangan Notaris hanya mencatat kehendak para pihak, tidak ada kepentingan membantu Tergugat I merugikan Penggugat dalam membuat perjanjian yang dalam perkara *a quo* Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 (P.2) dan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1), sesuai prosedur peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu ditariknya Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah *error in persona*;

B. Yudex Facti keliru pertimbangan hukumnya Dalam Pokok Perkara:

1. Yudex facti keliru menetapkan pokok sengketa dan dasar gugatan dengan menyimpulkan terbitnya Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011, dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 582,

Halaman 12 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM



Gambar Situasi No. 545/1978, tanggal 07 Juli 1978 dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II secara sepihak, tanpa sepengetahuan dan tanpa tanda tangan Penggugat, dan secara melawan hukum (putusan hal 56 alinea 4);

Keberatan Pembanding:

Kekeliruan yudex facti di atas adalah dalam perkara *a quo*, pokok sengketa yang diuraikan oleh posita gugatan adalah penerbitan Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P.2) dan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1), tetapi pertimbangan hukum yudex facti sendiri beranjak dan lebih fokus pada substansi keberadaan Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 (P.2), yaitu:

“Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditanda tangani Akta Jual Beli.” (putusan hal 58 alinea 1);

“Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan pembuatan perjanjian jual beli dibuat di rumah Penggugat tanpa dihadiri Tergugat II secara langsung, hanya dihadiri oleh pegawai Tergugat II, dan Penggugat juga mendalilkan tidak pernah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Penggugat hanya pernah diminta membubuhkan tandatangan di atas kertas kosong, dalil Penggugat tersebut didukung oleh keterangan saksi Supiannor yang dihadirkan oleh Penggugat. Namun, hal tersebut dibantah oleh Tergugat I dengan menghadirkan Saksi Isna Anita yang menyatakan Perjanjian Jual Beli tersebut dilakukan di Kantor Tergugat II, keberadaan Saksi Isna Anita di rumah Penggugat hanya untuk meminta isteri Penggugat membubuhkan cap jempolnya ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah jadi sebagai suatu bentuk persetujuan.” (putusan hal 58 alinea 2);

“Menimbang, bahwa dengan terjadinya perbedaan keterangan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai peristiwa yang menurut Majelis Hakim adalah suatu fakta karena didukung dengan bukti surat dan sesuai dengan keterangan yang diberikan baik oleh saksi Penggugat maupun saksi Tergugat I.” (putusan hal 58 alinea 3);

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut, khususnya terkait dengan bukti P.2 dan



keterangan daripada Saksi Supiannor dan Saksi Isna Anita sebagaimana diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan objek jual beli berupa 1 (satu) bidang tanah yang berlokasi di Jalan Jend.A.Yani Km. 16,38, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar (sesuai Sertifikat Hak Milik No. 582, Gambar Situasi No. 545/1978, atas nama Penggugat), yang mana kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011.” (putusan hal 58 alinea 4 lanjut hal. 59);

“Menimbang, bahwa meskipun bukti P.2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 merupakan fotocopy dari fotocopy, namun eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Penggugat dan Tergugat serta tidak dibantah oleh Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga menurut Majelis Hakim bukti P.2 tersebut adalah bukti surat kuat sehingga mempunyai nilai pembuktian yang sempurna.” (putusan hal 59 alinea 1);

“Menimbang, bahwa selanjutnya atas kesepakatan tersebut, sebagaimana posita Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat I sehingga dapat diakui sebagai kebenaran, yaitu Penggugat telah menerima pembayaran atas kesepakatan jual beli tersebut yang dilakukan dengan Bilyet Giro, yaitu uang sejumlah Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), selanjutnya ketika akan mencairkan Bilyet Giro Bank OCBC No.74044, tanggal 01 Februari 2012 (vide bukti surat P.5), ternyata ditolak karena adanya laporan kehilangan dari kepolisian (vie bukti surat P.4).” (putusan hal 60 alinea 1);

“Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan akibat adanya Bilyet Giro yang ditolak tersebut, bermakna Penggugat baru menerima uang pembayaran sejumlah Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), terdapat kekurangan sejumlah Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) yang belum dibayarkan oleh Tergugat I, dan atas kejadian tersebut Penggugat datang ke Kantor Tergugat II dengan tujuan untuk memberitahu bahwa Tergugat I tidak membayar harga tanah dan berniat menunda proses pengikatan jual beli, namun tidak bisa karena ternyata Akta Jual Beli No. 837/2011 telah terbit (bukti surat T.I.1).” (putusan hal 61 alinea 1);



Catatan Pembanding:

Jadi dalam perkara *a quo* terjadinya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah bersumber dari Perikatan Hukum yang lahir karena Perjanjian, dalam hal ini Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P.2), yang dibuat dihadapan Tergugat II sesuai prosedur perundang-undangan, sebagaimana diterangkan oleh Saksi Isna Anita, artinya tidak benar dalil Penggugat dan keterangan SAKSI SUPIANNOR bahwa Penggugat menandatangani blangko Akta kosong di atas kertas buram. Saksi Supiannor telah memberikan keterangan palsu di bawah sumpah, saksi Supiannor ini karyawan Penggugat seperti dibuktikan keterangan Suryadi dan T.I-4, T.I-3;

2. Yudex facti keliru dalam pertimbangan hukumnya mengenai penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1), yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan akibat adanya Bilyet Giro yang ditolak tersebut, bermakna Penggugat baru menerima uang pembayaran sejumlah Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), terdapat kekurangan sejumlah Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) yang belum dibayarkan oleh Tergugat I, dan atas kejadian tersebut Penggugat datang ke Kantor Tergugat II dengan tujuan untuk memberitahu bahwa Tergugat I tidak membayar harga tanah dan berniat menunda proses pengikatan jual beli, namun tidak bisa karena ternyata Akta Jual Beli No. 837/2011 telah terbit (bukti surat T.I.1).” (putusan hal 61 alinea 1);

“Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksistensi Akta Jual Beli No. 837/2011 yang diterbitkan oleh Tergugat II.” (putusan hal 61 alinea 2);

“Menimbang, bahwa Akta Jual Beli No. 837/2011 dibuat pada tanggal 25 November 2011 oleh Tergugat II selaku PPAT, di mana dalam Akta Jual Beli tersebut tercantum klausul-klausul sebagai berikut:

- Bahwa Pihak Pertama (Penggugat) dengan ini menjual kepada Pihak Kedua (Tergugat I) dan Pihak Kedua dengan ini membeli dari Pihak Pertama Hak Milik Nomor 582/Gambut atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1978;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan harga Rp. 939.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);



- Bahwa pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah”;

(putusan hal 61 alinea 3);

Keberatan Pembanding:

Yudex facti selain kurang cermat juga keliru menilai eksepsi Tergugat I mengenai tipu daya atau tipu muslihat Penggugat sampai dengan terbit Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1) yang didasari niat jahat Penggugat dengan motif ekonomi memeras Tergugat I untuk mau membayar harga tanah sebesar Rp. 2.000.000,-/meter dan/atau batal Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 tersebut merupakan kehendak Penggugat sendiri yang disetujui Tergugat I, jadi tidak ada tanda tangan blangko kosong seperti dalil Penggugat dan keterangan palsu Saksi Supiannor tersebut. Hal ini diperkuat oleh keterangan Saksi Isna Anita;

3. Yudex facti keliru menilai penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1) didasarkan pada pelaksanaan Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P.2), sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), yang dihubungkan dengan Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dan jual beli bersifat konkrit, terang, dan tunai (putusan hal.61 alinea 4, dan hal. 62 s/d hal 65 alinea 1);

Yudex facti melupakan KUHPerdara, Pasal 1458, yang menentukan: “Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

Yudex facti juga melupakan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tentang Jual Beli:

- Putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, menurunkan abstraksi hukum : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;

Sebagai tambahan dalil bantahan Tergugat I adalah telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 11958, tanggal 01 Agustus 2012, Surat Ukur No.

Halaman 16 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM



00896/Gambut/2012, tanggal 21 Maret 2012, atas nama Howard Genial, vide tambahan surat bukti T.I-21. Mengenai keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 11958, tanggal 01 Agustus 2012 ini belum dipertimbangkan oleh yudex facti, maka jelas dalam perkara *a quo* telah terbukti *Error In Objecto*;

C. Amar putusan yudex facti berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak tepat:

Menurut hukum acara perdata dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, pertimbangan hukum menjadi dasar amar putusan, namun ternyata pertimbangan hukum yudex facti selain keliru juga tidak selaras dengan amar, seperti:

1. Pertimbangan hukum yang keliru mengenai eksepsi para Tergugat;
2. Konstataasi wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, ternyata dalam amarnya hanya perbuatan melawan hukum Akta Jual Beli Nomor: 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1);
3. Kualifikasi Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P.2) ada dalam pertimbangan hukum, namun tidak muncul dalam amar putusan;
4. Pembayaran Tergugat I sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) tidak dipertimbangkan;

Karena konstataasi dan kualifikasi keliru, maka konstitusi atau penerapan hukum dalam perkara *a quo* juga keliru;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon Pengadilan Tinggi Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

MENGADILI:

- Menerima semua alasan keberatan dari Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Mtp, tanggal 4 April 2017;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara dalam semua tingkatan;

Menimbang, bahwa Pembanding II - semula Tergugat II telah mengajukan memori banding tanggal 3 Mei 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding berkeberatan ditolakanya eksepsi Tergugat II/Pembanding mengenai gugatan Penggugat **error in persona**. Padahal

Halaman 17 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM



ditariknya Tergugat II/Pembanding dalam perkara *a quo* adalah jelas *error in persona*, karena Pembanding dalam jabatannya sebagai Notaris hanya mencatat kehendak para pihak, tidak ada kepentingan membantu Tergugat I untuk merugikan Penggugat dalam membuat perjanjian yang dalam perkara *a quo* Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011 (P.2) dan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1), sesuai prosedur peraturan perundang-undangan;

2. Bahwa Pembanding berkeberatan pertimbangan hukum *yudex facti* dalam pokok perkara, yang menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011; Dalam perkara *a quo* terjadinya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah bersumber dari perikatan hukum yang lahir karena perjanjian, dalam hal ini Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P.2), yang dibuat dihadapan Tergugat II sesuai prosedur perundang-undangan, yang isinya sesuai kehendak dari para pihak, sebagaimana diterangkan oleh Saksi Isna Anita, artinya tidak benar dalil Penggugat dan keterangan Saksi Supiannor bahwa Penggugat menandatangani blangko Akta kosong di atas kertas buram. Saksi Supiannor telah memberikan keterangan palsu di bawah sumpah, Saksi Supiannor ini karyawan Penggugat seperti dibuktikan keterangan Suryadi dan T.I-4, T.I-3. Selain itu pula, tidak benar Saksi Isna Anita mengaku sebagai notaris, melainkan Saksi Isna Anita telah menjelaskan kepada Penggugat bahwa dirinya adalah karyawan/pegawai notaries;

Dengan demikian, Akta No. 52, tanggal 27 Oktober 2011, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P.2) dan Akta Jual Beli Nomor : 837/2011, tanggal 25 November 2011 (P.3=T.I-1), adalah sah menurut hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon Pengadilan Tinggi Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

MENGADILI:

- Menerima semua alasan keberatan dari Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Mtp, tanggal 4 April 2017;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara dalam semua tingkatan;



Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding III - semula Turut Tergugat II telah mengajukan memori banding tanggal 3 Mei 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Martapura telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum mengenai pokok permasalahan (objectum litis) yang menjadi objek sengketa a quo;

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan membahas satu persatu pertama mengenai jual beli tanah bersifat konkret, terang dan tunai tersebut di atas. Pertama yakni konkret, seperti tersebut di atas dari fakta persidangan yang didapat dari bukti surat para pihak dan keterangan saksi-saksi didapatkan bahwa kesepakatan antara Pihak Penggugat dengan Tergugat I mengenai pembelian tidak sesuai prosedur yakni tidak di depan notaris dan tidak di kantor Notaris akan tetapi di rumah Penggugat dan yang datang pegawai dari Kantor Tergugat II, kemudian terang seperti tersebut di atas yakni mengenai objek dilihat dari bukti PPJB dan akta jual beli, majelis melihat ada perbedaan ukuran atau luas tanah yang tertuang dalam PPJB dengan di AJB dan harga jual parameternya juga berbeda sehingga merugikan Penggugat (vide bukti PPJB dan AJB) dan seharusnya merupakan kewajiban Tergugat II dan Turut Tergugat untuk meneliti lebih lanjut atas data fisik dan yuridis agar tidak terjadi kesalahan ketika melakukan proses jual beli sampai balik nama,..... (halaman 62-63 dari 70 putusan Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Mtp);

Objek sengketa a quo (pokok permasalahan) sebenarnya adalah masalah kesepakatan, tata cara pelaksanaan perjanjian dan pembayaran yang harusnya tidak tepat jika dikenakan pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum melainkan pokok permasalahan ini adalah mengenai wanprestasi. Perbedaan yang paling mendasar untuk membedakan konsep Hukum Perdata mengenai Perbuatan melawan Hukum atau wanprestasi adalah adanya perjanjian ataukah tidak, jika dasarnya adalah perjanjian maka idealnya adalah wanprestasi, jika tidak ada latarbelakang Perjanjian yang mendasarinya maka Perbuatan Melawan Hukum;

Masalah majelis melihat ada perbedaan ukuran atau luas tanah yang tertuang dalam PPJB dengan di AJB dan harga jual parameternya juga berbeda sehingga merugikan Penggugat (vide bukti PPJB dan AJB) dan seharusnya merupakan kewajiban Tergugat II dan Turut Tergugat untuk meneliti lebih lanjut atas data fisik dan yuridis agar tidak terjadi kesalahan



ketika melakukan proses jual beli sampai balik nama, Turut tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan proses uji materiil, dan Turut Tergugat tidak berwenang menguji kesesuaian isi antara PPJB dengan AJB apalagi meneliti kebenaran data fisik maupun yuridis;

2. Bahwa kami menolak dengan tegas Pengadilan Negeri Martapura No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtp karena salah dalam menerapkan hukum;

Fakta hukum yang tidak terbantahkan (notoir feiten) perkara sengketa a quo ini sebelumnya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Martapura Perkara Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Mtp;

Asas Hukum menyatakan seseorang tidak bisa diadili dua kali atas suatu perbuatan jika sudah ada suatu putusan yang menghukum atau membebaskannya (Nebbis in idem). Kita sebagai para praktisi hukum harus menyadari dan mengakui bahwa sejatinya Asas tidak dapat disimpangi oleh aturan apapun dan harus menjadi acuan utama dalam memutus suatu perkara;

Bahwa dari uraian memori banding di atas, atas nama keadilan kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin untuk memutus perkara di tingkat Banding ini dengan putusan :

1. Mengabulkan memori banding Pembanding III dahulu Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal putusan perkara Pengadilan Negeri Martapura No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtp;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 582/Gambut, Gambar Situasi No. 545/1978, atas nama Haji Muhammad Suhaimi bin Haji Hasbullah telah dibalik nama menjadi Tergugat I melalui Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut di atas, Kuasa Terbanding - semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Banjarmasin 24 Mei 2017, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terbanding/ Penggugat dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan aquo, karena menurut hemat terbanding/penggugat bahwa hakim tingkat pertama tidaklah salah didalam mempertimbangkan bahwa gugatan terbanding/ Penggugat sudah terang dan jelas, hal ini dapat dilihat bahwa gugatan Penggugat memang berawal dari adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, namun dalam positanya Penggugat

Halaman 20 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM



mendalikkan untuk memenuhi kewajiban membayar harga tanah yang menjadi obyek jual beli. Tergugat I telah menyerahkan 7 (tujuh) lembar Bilyet Giro namun ternyata 2 (dua) lembar bilyet giro yang diserahkan oleh tergugat I tidak dapat dicairkan, sehingga dengan demikian pembayaran atas tanah yang menjadi obyek jual beli, belumlah selesai seperti yang diperjanjikan, namun dengan keadaan yang demikian ternyata akte jual beli Nomor 837/2011 tanggal 25 Nopember 2011 tetap terbit, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menerbitkan Akte jual beli Nomor 837/2011 tanggal 25 Nopember 2011 adalah suatu bentuk Perbuatan Hukum Melawan;

Maka dari itu dalil Pembanding, bahwa gugatan Penggugat kabur, karena telah menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan sangatlah keliru dan sudah seharusnya untuk ditolak;

Demikian juga dengan pertimbangan hakim mengenai eksepsi ketidakcocokan posita dan petitum yang didalilkan Tergugat II sudahlah sangat benar dan terang, dimana dalam Positanya Penggugat hanya mencoba menguraikan secara detail tentang kronologis kejadian yang berkaitan dengan proses perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang menjadi latar belakang Penggugat mengajukan gugatan aquo, atau mencoba menegaskan tentang adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat adalah menjadi hak dari Penggugat untuk menentukan hal - hal apa saja yang dituntut oleh Penggugat dalam petitumnya sehingga tidak terdapat kontradiksi antara keduanya,

Bahwa berdasarkan dikabulkannya petitum nomor 2, 3, 4. dari gugatan Penggugat yakni:

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum membuat Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011;
- Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011 yang dibuat oleh Wenny Herlianty, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banjar (Tergugat II);
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 582, Gambar Situasi Nomor 545/1978, tanggal 7 Juli 1978, atas nama Haji Muhammad Suhaimi bin Haji Hasbullah telah dibalik nama menjadi Tergugat I melalui Turut Tergugat; Sehingga sangatlah beralasan petitum nomor 6 (enam) dikabulkan;



Bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama mengenai ditolaknya eksepsi error in persona sangatlah tepat dan jelas dalam hal ini Penggugat dalam petitumnya telah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membuat Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011 tersebut diterbitkan oleh Tergugat II yaitu Wenny Herlianty, SH., M.Kn, selaku Notaris/PPAT sehingga gugatan Penggugat yang menjadikan Notaris/PPAT Wenny Herlianty, SH., M.Kn, tersebut sebagai Tergugat II mengenai apakah dalam penerbitan akte tersebut terdapat perbuatan melawan hukum atau tidak;

POKOK PERKARA:

Bahwa yang menjadi dasar gugatan daripada terbanding/ sebelumnya Penggugat adalah mengenai pembayaran yang belum selesai dilakukan oleh pbanding/ sebelumnya tergugat I, hal ini dapat dilihat dari PPJB yang dibuat pada tanggal 27 Oktober 2011, yang mana dalam pasal 3 PPJB tersebut berisi pembayaran akan dicicil dalam waktu tiga bulan, yang berarti terhitung Oktober 2011 sampai Januari 2012, namun pada bulan Januari 2012 Pbanding/sebelumnya Tergugat I melaporkan telah terjadi kehilangan bilyet giro yang merupakan alat pembayaran dari Pbanding/ sebelumnya Tergugat I kepada Terbanding/ sebelumnya Penggugat yang kemudian mengakibatkan bilyet Giro tidak dapat dicairkan oleh terbanding /sebelumnya Penggugat sehingga terbanding /sebelumnya Penggugat sampai bulan Januari 2012 belum menerima pelunasan atas tanah milik terbanding/ sebelumnya penggugat sebagaimana diperjanjikan, kemudian pada tanggal 25 Nopember 2011 Akte Jual Beli telah dibuat oleh tergugat II, sedang pembayaran belum lunas seperti disampaikan diatas;

Bahwa jelas dengan demikian AJB untuk kesepakatan jual beli antara pbanding dengan terbanding obyek jual beli berupa sebidang tanah sebagaimana SHM nomor 528 atas nama Terbanding baru bisa terbit setelah tanggal bilyet giro yang terakhir, yaitu tanggal 15 Pebruari 2011, namun pada kenyataannya ternyata AJB nomor 837/2011 tanggal 25 Nopember 2011 atau sebelum bilyet giro yang terakhir yang diberikan Pbanding kepada terbanding dicairkan;

Sehingga perbuatan Tergugat I dan Trgugat II yang telah menerbitkan akte jual beli nomor 837/2011 tanggal 25 Nopember 2011 adalah suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum;



Bahwa putusan Pengadilan Negeri Martapura perkara nomor 19/Pdt.G/2015/PN.Mtp. amar putusannya berbunyi Gugatan Tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Bahwa putusan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard). Adalah putusan yang tidak menerima gugatan penggugat karena dalam gugatan penggugat terkandung cacat formil. Perkara yang diputus dengan amar gugatan tidak dapat diterima, tidak melekat Nebis in Idem dan daluwarsa. Meskipun putusan telah berkekuatan hukum tetap sehingga perkara tersebut masih dapat diajukan kembali untuk kali yang kedua dengan jalan memperbaiki atau menghilangkan cacat formil yang terdapat pada gugatan dan bisa mengajukan banding;

Dengan demikian seluruh pertimbangan hakim tingkat pertama sudah benar dan jelas;

Berdasarkan uraian- uraian tersebut diatas mohom kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin untuk sudi kiranya mengambil putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Penggugat/ Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak memori banding para tergugat /para Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Martapura nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Mtp. untuk seluruhnya;
4. Menghukum Pembanding/ Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding I - semula Tergugat I, Pembanding II - semula Tergugat II dan Pembanding III - semula Turut Tergugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding (semula Penggugat) sebagaimana diuraikan di atas, ternyata Majelis hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal atau fakta- fakta baru karena semuanya sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan tingkat pertama.

Menimbang bahwa pada prinsipnya Majelis tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama, akan tetapi menurut



Majelis Hakim tingkat banding masih ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan lebih mendalam, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terbitnya Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011 yang dibuat oleh Wenny Herlianty, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banjar (Bukti P.3) adalah berawal dari terbitnya Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 52 tanggal 27 Oktober 2011 yang juga dibuat oleh Notaris Wenny Herlianty, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banjar (Bukti P.2);

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak (khususnya Terbanding/ semula Penggugat dan Pemanding I/semula Tergugat I) mengakui kebenarannya terhadap Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 52 tanggal 27 Oktober 2011(Bukti P2), maka berdasarkan pasal 311 R.Bg. kedua belah pihak terikat dengan perjanjian tersebut dan oleh karena itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 52 tanggal 27 Oktober 2011 (Bukti P2) yang dibuat dimuka Notaris adalah sah dan mengikat kedua belah pihak (Terbanding/ semula Penggugat dan Pemanding I /semula Tergugat I) hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara (BW) yang menyebutkan bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Menimbang, bahwa akan tetapi terhadap Akte Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011 yang dibuat oleh Wenny Herlianty, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banjar (Bukti P.3) dibantah kebenarannya oleh Terbanding (semula Penggugat) dimana Akte tersebut dibuat tidak melalui prosedur yang benar, hingga karenanya berdasarkan pasal 283 R.Bg. Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan tingkat pertama, Akte Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011 dibuat tidak dihadapan Notaris, akan tetapi dihadapan pegawai Notaris, dan Akte tersebut dibuat atau terbit tidak sesuai dengan isi dari Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 52 tanggal 27 Oktober 2011 dimana mestinya akte tersebut dibuat setelah pembayaran terhadap obyek jual beli lunas, akan tetapi kenyataannya bahwa Akte Jual Beli tersebut terbit sebelum obyek jual beli tersebut dibayar lunas sehingga karenanya Majelis banding berpendapat bahwa akte jual beli tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur, yaitu ketentuan azas hukum terang dan tunai;



Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 16 ayat 1 huruf m jo ayat 9 Undang-Undang Nomor 2 Thn.2014 tentang PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS, bahwa terhadap akte notaris yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur, maka akte tersebut akan berubah statusnya menjadi akte di bawah tangan. Dan oleh karena statusnya menjadi akte di bawah tangan yang kebenarannya dibantah oleh Terbanding (Penggugat) maka berdasarkan pasal 283 R.Bg. kewajiban bagi Tergugat I (Pembanding I) untuk membuktikan kebenarannya bahwa obyek jual beli tersebut telah dibayar lunas;

Menimbang bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan tingkat pertama dan pengakuan Tergugat I (Pembanding I) bahwa terhadap obyek jual beli tersebut telah dibayar lunas dengan Bilyet Giro. Akan tetapi kenyataannya Bilyet Giro tersebut tidak dapat dicairkan karena diblokir sehingga dapat disimpulkan bahwa terhadap obyek jual beli tersebut **belum** dibayar lunas, hingga karenanya satu syarat dalam jual beli tersebut tidak terpenuhi, akan tetapi Akte Jual Belinya telah terbit, maka hal ini berdasarkan pasal 1266 KUHPerdara terhadap jual beli sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 837/2011, tanggal 25 November 2011 yang dibuat oleh Wenny Herlianty, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banjar (Bukti P.3) tersebut dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari majelis hakim tingkat pertama maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, baik dalam pertimbangan hukum Eksepsi maupun dalam Pokok Perkaranya, sehingga putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp tanggal 4 April 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III - semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka berdasarkan pasal 192 R.Bg Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III - semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dan dalam tingkat banding besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat disamping pasal pasal yang disebutkan diatas juga pasal 199 RBg dan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah dengan Undang-undang No.8 tahun 2004 dan telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding Pembanding I - semula Tergugat I, Pembanding II - semula Tergugat II, dan Pembanding III - semula Turut Tergugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtp, tanggal 4 April 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I - semula Tergugat I, Pembanding II - semula Tergugat II, dan Pembanding III - semula Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari **Kamis**, tanggal **6 Juli 2017** oleh kami MOHAMAD KADARISMAN, S.H. selaku Hakim Ketua, KHAIRUL FUAD, S.H.M.Hum. dan BAMBANG UTOMO, S.H., sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu** tanggal **12 Juli 2017** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hj. HALIDAH, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin, akan tetapi tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

KHAIRUL FUAD, S.H.M.Hum.

MOHAMAD KADARISMAN, S.H.

BAMBANG UTOMO, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj. HALIDAH, S.H.

Halaman 26 dari 27 halaman, Putusan Nomor 42/PDT/2017/PT BJM

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan Rp 6.000,00
 2. Redaksi putusan Rp 5.000,00
 3. Pemberkasan Rp 139.000,00
- Jumlah Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)